

# 共同住宅의 開發에 있어 活動體系에 의한 空間/施設物 計劃·設計에 관한 研究

鄭 夏 光

(재) 지역발전연구센터 책임연구원

## A Study on the Activity System Methods of Site Planning and Design.

Jung, Ha-Kwang

Regional Development Research Center

### ABSTRACT

This Study is to construct the Activity System Methods of Site Planning and Design. A planned spaces and facilities is considered usually in relation to users of space and facilities, user attributes, needs and values, and activity patterns.

Information obtained from this study adds a qualitative dimension to the quantitative emphasis and supplies information for design-oriented analyses of site planning.

In the design-oriented aspect, the concern is with devising desirable land use arrangements and facility supply considering objectives defined in the public interest.

The design-oriented approach in site planning and design must use information on activity systems and space qualities in defining planning and design requirements of site development—one in the form of principles and standards of design used in land use and facility planning guidelines, and the other form of input variables for land use model and facility supply model.

### I. 序 論

계획된 공간들(planned spaces)과 시설물들(facilities)은 행위자, 이들의 속성, 욕구와 가치 그리고 인간의 다양한 활동(activities)과의 관계에서 고려되어야 하며, 다양한 활동을 수용할 수 있는 공간과 시설물들의 공급은 삶의 질을 더욱 쾌적하고 만족스럽게 만들 것이다.

기존 시가지에서는 학교, 공장 등의 이전에 따른 부지의 宅地化와 기존 주택지와 노후 아파트

의 재개발 등이 도시환경정비사업의 일환으로 활발해지고 있으며, 도시 근교에는 대규모 주택개발 사업이 활발하게 행해지고 있다.

주택의 대량건설은 주택의 공급에 소요되는 자금의 제약성, 사업추진의 효율성 등을 감안한 방법이며, 지역환경의 정비와 주택공급이라는 크게 두가지 목표를 지향하고 있으나, 현재의 대량건설은 주로 주택의 대량공급이라는 목표의 추진이 더욱 강조되고 있고, 효율성과 표준화라는 측면을 추구하고 있어 규칙적인 상자형태의 주거동

만을 대량공급하게 되어, 주택건설의 주 목적인 삶의 터를 창조한다는 기본적인 문제를 도외시하였다. 이로 인해 이웃, 근린, 지역관계와의 단절현상은 더욱 깊어지며, 그 결과 개인의 사회로 부터의 고립, 개인주의 팽배, 정서부족 등 사회병리현상의 확대가 우려되고 있다.

그러므로 사회여건의 변화에 따라 주택지개발 기법도 지금과 같은 주택의 양적 공급정책의 차원을 넘어 질적 개선정책 위주로 변화되어야 하며, 보다 나은 환경조성사업을 위한 주택개발 기법이 마련되어야 한다.

본 연구의 목표는 단지계획 및 설계의 측면에서 표준화와 모형화에 의해 획일화되어 가고 있는 집합주택단지에 주민들간의 사회적 접촉의 기회를 더 많이 제공하고, 쾌적한 환경을 조성할 수 있고, 주민들을 위해 좀더 다양한 공간 및 시설을 갖는 환경을 제공할 수 있는 방법론을 제시하는데 있다.

## II. 研究史 및 研究方法

대량건설의 일환으로 추구되어온 공동주택(apartment)은 정주지의 공간형식으로서 주택상호간의 관계를 일체화시켜 입주자가 여러가지 방법으로 협력하는 공통의 기반을 구축하여 집단성과 공동성의 생활을 영위한다는 측면에서 우수한 방법이다.

공동주택은 그 시대의 사회적 제도, 특히 주택정책과 법적 기준의 영향을 가장 크게 받고 있다. 1960년대경 C. A. Perry의 근린주구개념이 도입되었고, 대형아파트와 고층아파트가 본격적으로 등장하기 시작한 시기는 제 2차 경제개발 5개년 계획(1967-1971)으로 이 시기는 제 1차 경제개발 5개년 계획에 의해서 초래된 산업화에 따라서 도시로의 인구집중 현상이 발생하였고, 정부에서의 주택건설 목표도 도시로의 유입인구를 수용하기 위한 대규모 택지개발 및 불량주택지 정비사업에 주력하였다. 그리고 단지계획의 주요현안으로 1970년대 보차분리 방식을 도입하게 되었다. 제 3차 경제개발 계획기간(1972-1976) 중에는 산업화의 비약적 성장에 따라 발생한 도시화

와 그에 수반되는 인구 증가현상, 핵가족화 및 지가의 앙등에 의해서 주택문제는 더욱 악화되었다. 이러한 문제를 해결하기 위해 주택건설 촉진법과 도시재개발법 등이 제정되게 되었다. 그리고 건축 및 단지계획 측면에서는 공업화 및 생산성 향상을 도모하기 위해 기준척도조정(modular coordination)개념이 도입되었고, 보행자 우선의 단지계획기법 등이 도입되게 되었으며, 1975년 중순에는 중정형 건물배치형이 도입되었다. 제 4차 경제개발계획 기간(1977-1981) 중에는 地價의 앙등 및 도시로의 인구집중 현상은 더욱 가속되어 부동산 투기붐을 초래하였다. 주택건설 촉진법이 대폭 개정이 시행되었고, 주택건설기준에 관한 규제 및 택지개발촉진법 등이 제정되었다. 단지계획의 주요현안으로 1979년에 주구센터계획이 도입되었고, 1980년에 자연지형활용과 사용자 중심의 세부설계 및 입체적 보차분리형태가 도입되었다. 제 5차 경제개발 계획기간(1982-1986) 중에는 도시지역의 주택부족난 해소와 아파트 수요층의 생활양식 변화등에 대처하는 목표와 '86년 아시안게임과 '88년 올림픽을 앞두고 도시 기초시설의 정비도 큰 목표로 부각되었다. 단지계획의 주요현안으로 1982년에 건축, 단지, 조경의 일체적 계획안이 도입되었고, 1984년에는 지형순응적 단지개발안이 도입되었고, 1985년에는 다양한 주거유형의 3차원적 조합과 상징성의 단지적형상화 방안이 도입되었다. 제 6차 경제개발 계획기간(1987-1991) 중에는 소득계층별 위화감 해소 등을 위하여 주택건설 총량의 확대, 저소득층의 주거안정 대책마련과 쾌적한 주거환경 조성에 중점을 두었다. 건축 및 단지계획 측면에서는 무질서한 개발을 방지하고 도시 질 확보 및 도시미관향상을 위하여 신도시 개발초기 단계에서 도시설계기법을 도입하여 시행하게 되었다.

이와같은 변화의 과정속에서 공동주택의 외부공간에 대한 분석<sup>9),10),12),13),17)</sup>과 공동시설에 대한 방안<sup>7),9),14)</sup> 및 단지내 외부공간의 생활행위<sup>16),19)</sup> 등에 대한 여러가지 다양한 단지계획의 방안이 마련되었지만, 앞으로도 인구증가와 핵가족화에 따른 세대수 증가와 택지부족 등으로 인한 지가의 상승은 계속이어질 것이며, 주택과 토지정책상 토

지의 효율적 이용방안은 불요불급의 시책으로 등장하게 될 것으로 보인다. 그리고 현재 공동주택의 경우 개인의 자유 및 사생활 침해, 단체생활에 따른 긴장감 등 집합함으로써 인하여 발생하는 문제점을 보완하기 위한 방안으로 상가, 놀이터, 집회소 등의 공동시설을 제공하여 새로운 주거환경을 마련하여 주지만, 이러한 시설만으로는 주거생활에 따른 인간의 다양한 활동을 수용하기에는 부족한 실정이며, 현재의 공동주택인 아파트 단지의 경우 경제성 추구하고 토지의 효율성의 극대화 그리고 법적 기준에 따른 최소한의 외부공간 및 공공시설의 마련으로 인해 아파트 외부공간에 대한 주민들의 쾌적함과 시각적 만족을 주지 못하고 있다.

본 연구는 앞으로도 공동주택의 대량건설은 계속될 것이며, 반면에 주택에 대한 국민의 생활의 질에 대한 욕구는 더욱 높아짐으로 인해 현재와 같은 공동주택의 토지이용과 시설물의 구성으로는 주민의 욕구를 충족시키지 못하리라는 전제하에서 현재의 공동주택에 대해 법적 기준과 규제에 대해 분석하고, 공간의 구성 및 토지이용과 시설물의 현황을 조사하여, 공동주택단지내의 건축외부공간과 토지이용 그리고 시설물들이 다양한 활동을 얼마나 수용할 수 있을 것인가를 多樣性指數(diversity index)을 통해 문제점을 규명하며, 다양한 활동을 수용할 수 있는 다양한 외부공간과 시설물을 마련할 수 있는 방안을 제시한다. 그리고 이러한 문제점의 규명과 개선방안의 제시는 앞으로 새롭게 건설될 공동주택의 계획·설계상 참고자료가 될 것이다.

### Ⅲ. 분 석

공동주택내에 살고 있는 개개의 住民과 家庭은 다음과 같은 활동체계요소(activity system component)를 구성하고 있다.

- (1) 행위자(actors) - 공간과 시설물의 다양한 이용자(users of space and facilities)
- (2) 행위자의 특성 - 이용자의 속성(user attributes), 욕구와 가치(needs and values)
- (3) 활동 형태(pattern) - 활동의 종류(activities),

시기(timing), 범위(spaces), 활동의 연속성(sequencing)

이러한 활동체계요소 중에서 다음과 같은 다양한 활동(activities)을 통해 공동주택의 주민들은 매일의 삶(life-cycle)을 꾸려나가고 있다.

- (1) 물건사기와 의료행위와 같은 가계유지활동(household-sustaining activities)
- (2) 保育활동과 참여활동과 같은 사회활동(socialization activities)
- (3) 친구방문과 이웃방문 및 야외만남과 같은 사회적 관계유지활동(social interaction activities)
- (4) 독서, 취미, 야외놀이, 스포츠, 그의 창조적 추구하고 같은 여가활동(recreational activities)
- (5) 앓음, 공상, 산책, 잠과 같은 휴식 및 건강이완 활동(rest and relaxation activities)

분석은 공간의 질에 대한 구성요소(space quality component)로 공동주택단지에서의 면적과 비율에 대한 것과 공공공간과 시설물들의 종류 및 개소에 대한 것으로 나누어 분석하였다.

첫번째, 공동주택단지의 토지이용에 있어서 면적과 비율에 대한 분석내용의 범주(categories)는 다음과 같다.

- (1) 垜地面積
- (2) 建築面積
- (3) 建蔽率과 空地率

두번째, 공동주택단지에서의 공간과 시설물의 구성에 대한 분석내용의 범주는 다음과 같다.

- (1) 老人福祉施設 - 노인정 등
- (2) 어린이福祉施設 - 어린이놀이터, 유치원, 국민학교 등
- (3) 스포츠施設 - 스포츠센터, 테니스장, 수영장, 헬스장, 조깅코스, 게이트볼장, 배드민턴장, 스포렉스, 실내골프장, 낚시터 등
- (4) 商業施設 - 상가 등
- (5) 休息施設 - 휴게소, 소공원, 근린공원, 연못/분수대, 폭포 등
- (6) 社會서비스施設 - 우체국, 도서관, 은행, 동사무소, 파출소, 집회소/광장, 사회복지관, 주차장 등
- (7) 綠地施設

통계적 분석에는 SAS/pc의 통계프로그램을 이

용하였으며, 위에 나타난 토지이용과 관련된 3개 변수와 공공공간과 시설물과 관련된 7개 변수 그리고 다양도지수에 대한 변수 등 총 11개의 변수가 사용되었다.

연구대상의 공동주택은 서울 19개소, 부산 3개

소, 대구 6개소, 대전 4개소, 인천 3개소, 광주 3개소를 대상으로 하였으며, 먼저 각 공동주택의 대지면적과 건축면적, 건폐율과 공지율의 현황을 조사하였는데 그 결과는 <表 1>과 같다.

<表 1> 對象地와 土地利用現況

地 域	NO	團 地 名	대지면적	건축면적	건폐율	공지율
서울	1	가락동상아아파트	38,019	7,777	30.42	69.58
	2	가락동올림픽페밀리아파트	313,340	49,266	15.85	84.15
	3	가락현대아파트	103,449	14,638	14.15	85.85
	4	개포동경남아파트	55,537	9,108	16.40	83.60
	5	광장동극동아파트	73,903	12,941	17.51	82.49
	6	구의동현대아파트	186,705	31,757	17.00	83.00
	7	논현동현대아파트	34,867	5,692	16.33	83.67
	8	대치동쌍용아파트	69,911	13,842	19.80	80.20
	9	대치동한보미도아파트	193,083	29,375	15.21	84.79
	10	라이프미성아파트	77,329	13,069	16.90	83.10
	11	모라동원타운	35,865	7,778	21.68	78.32
	12	방학동신동아아파트	32,320	5,714	17.68	82.32
	13	법동영진로얄아파트	32,011	5,247	16.77	83.23
	14	사당동대림아파트	63,680	10,981	17.24	82.76
	15	삼익파크타운	41,263	7,007	16.98	83.02
	16	삼환가락아파트	40,654	7,188	17.68	82.32
	17	우성신대방아파트	88,050	16,813	19.10	80.90
	18	우이동성원아파트	14,693	2,257	15.36	84.64
	19	중계2차건영아파트	27,967	6,236	22.30	77.70
부산	1	구서동선경아파트	50,884	9,978	19.61	80.39
	2	광안동상아아트빌라	15,729	2,728	17.34	82.66
	3	삼익비치타운	184,757	33,256	18.00	82.00
대구	1	동성장관빌라	21,125	7,417	35.11	64.89
	2	보성상아맨션	34,111	6,098	17.88	82.12
	3	봉덕동청구효성타운	82,989	15,316	18.45	81.55
	4	서한미리내맨션	29,392	7,579	25.78	74.22
	5	신세계타운	56,061	10,914	18.74	81.26
	6	화성녹원맨션	32,834	6,021	18.34	81.66
대전	1	내동코오롱아파트	33,947	5,900	17.38	82.62
	2	복수동계룡아파트	27,845	5,750	20.65	79.35
	3	삼부아파트	155,692	27,977	17.97	82.03
	4	삼성아파트	41,804	7,475	16.10	83.90
인천	1	계산동하나아파트	8,387	2,583	30.80	69.20
	2	부개동뉴서울아파트	29,827	5,150	24.73	75.27
	3	부평동아아파트	221,100	36,018	16.29	83.71
광주	1	라인효천아파트	38,052	7,558	19.86	80.14
	2	문화동금호타운	53,097	8,201	15.50	84.50
	3	진월동대주아파트	25,403	5,214	20.53	79.47

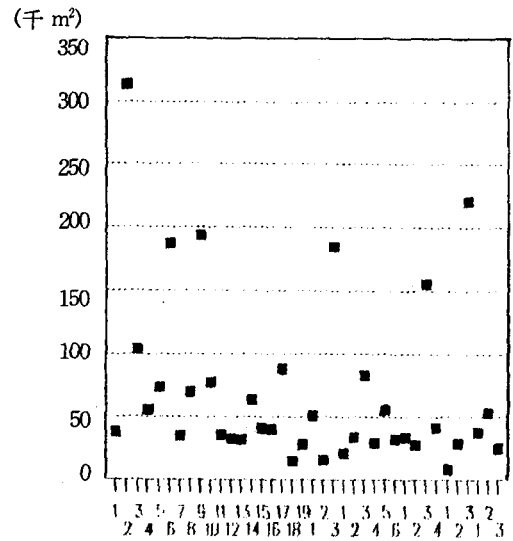
단일변수에 대한 통계분석으로는 각 변수에 대한 平均(mean)과 最大值(maximum) 및 最小值(minimum)를 조사하였고, 그 결과는 (表 2)와 같다. 토지이용상에 있어서 대지면적의 현황은 (圖 1)과 같으며, 대지면적이 가장 넓은 공동주택은 서울소재의 가락동 올림픽페밀리아파트(313,340m<sup>2</sup>)이며, 가장 좁은 공동주택은 인천소재의 계산동 하나아파트(8,387m<sup>2</sup>)이다. 건폐율과 공지율의 현황은 (圖 2)와 같으며, 건폐율이 가장 높은 공동주택은 대구소재의 동서장관빌라(35.11%)이며, 가장 낮은 공동주택은 서울소재의 가락현대아파트(14.15%)이다. 이 건폐율은 공지율과는 반비례관계를 이룬다.

그리고 공간과 시설물의 구성상에 있어서는 (表 3)과 같으며, 어린이복지시설이 가장 많은 곳(최대치:3)은 서울소재의 가락동 올림픽페밀리아파트이며, 스포츠시설이 가장 많은 곳(최대치:5)은 부산소재의 삼익비치타운이며, 휴식시설이 가장 많은 곳(최대치:3)은 서울소재의 가락동 올림픽페밀리아파트, 대구소재의 동서장관빌라, 광주소재의 라인효친아파트 등이다. 그리고 사회서비스시설이 가장 많은 곳(최대치:4)은 서울소재의 가락동 올림픽페밀리아파트이다.

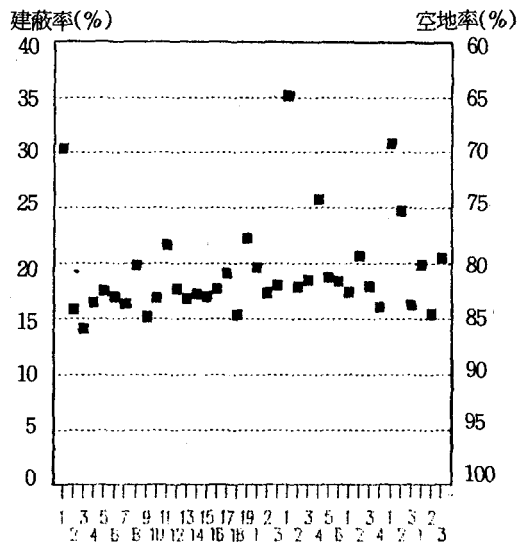
(表 2) 單一變數分析의 結果

變 數	平 均	最小值	最大值
垆地面積	70,151	8,387	313,340
建蔽率	19.30	14.15	35.11
空地率	80.70	64.89	85.85
老人福祉施設	0.87	0	1
어린이福祉施設	1.71	1	3
스포츠施設	1.16	0	6
商業施設	0.89	0	1
休息施設	1.05	0	3
社會서비스施設	1.26	1	4
綠地施設	1.00	1	1

공간과 시설물의 구성에 있어서 대부분의 공동주택들이 공공공간과 시설물의 다양성에 영향을 미치는 인자는 노인복지시설, 어린이복지시설, 스포츠시설, 상업시설, 휴식시설, 사회서비스시설, 그리고 녹지시설 등의 7요인으로 대별된다. 이러한 요인들 중에서 노인복지시설로서 노인정, 어린이복지시설로서 어린이놀이터와 유치원, 스포츠시설로서 테니스장, 상업시설로서 상가, 휴식시설로서 휴게소, 사회서비스시설로서 주차장, 그리고 녹지시설은 집합주택에서 가장 빈번히 마련된 시설들이다.



(圖 1) 垆地面積



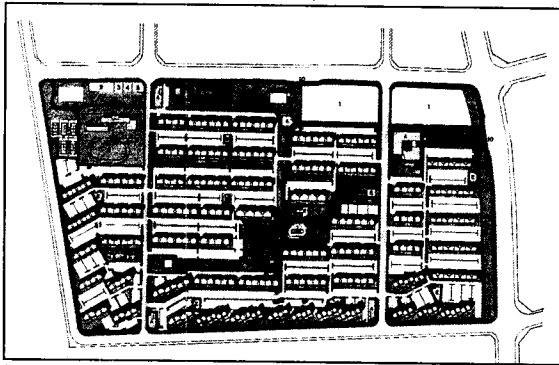
(圖 2) 建蔽率과 空地率

〈表 3〉 空間과 施設物의 構成과 多樣性

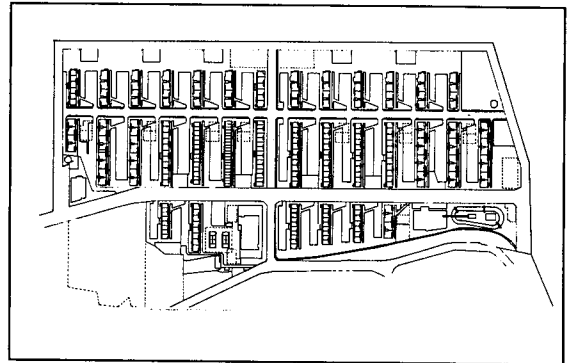
地域	團地番號 NO	老人福祉施設	어린이福祉施設		스포츠施設										商業施設	休息施設				社會서비스施設							綠地施設	多樣性指數				
			어린이놀이원	유치원	국민학교	야외놀이터	스포츠센터	테니스장	수영장	헬스장	조깅코스	게이트볼장	배드민턴장	스포츠렉스		실내골프장	실내낚시터	휴게소	소공원	근린공원	연못/분수대	폭포	우체국	도서관	은행	파출소			동사무소	집회소/광장	주차장	
서울	1		0				0									0	0	0									0	0	7			
	2	0	0	0	0		0	0		0						0	0			0	0					0	0	0	16			
	3	0	0	0			0									0	0										0	0	8			
	4		0																									0	0	3		
	5	0	0	0			0									0	0									0	0	0	9			
	6	0	0	0			0	0								0	0											0	0	9		
	7	0	0	0			0									0	0	0											0	0	9	
	8	0	0	0												0	0												0	0	7	
	9	0	0				0									0	0												0	0	7	
	10	0	0	0				0								0	0												0	0	8	
	11	0	0	0			0									0	0												0	0	8	
	12	0	0	0			0									0	0							0	0				0	0	10	
	13	0	0	0			0									0													0	0	7	
	14	0	0				0									0	0												0	0	7	
	15	0	0				0									0	0												0	0	7	
	16	0	0													0	0	0											0	0	7	
	17		0	0			0	0								0	0												0	0	8	
	18	0	0													0													0	0	5	
	19	0	0	0												0	0		0		0								0	0	8	
부산	1	0	0	0		0									0													0	0	8		
	2	0	0												0	0	0												0	0	7	
	3	0	0				0	0	0	0			0	0	0													0	0	11		
대구	1		0														0	0	0									0	0	6		
	2	0	0	0			0								0													0	0	8		
	3	0	0	0											0	0												0	0	7		
	4	0	0	0			0	0	0						0		0					0						0	0	10		
	5	0	0	0											0		0											0	0	8		
	6	0	0	0			0	0		0					0	0												0	0	10		
대전	1	0	0	0											0													0	0	7		
	2	0	0	0											0	0												0	0	7		
	3	0	0	0			0						0		0	0											0	0	9			
	4	0	0	0			0								0	0											0	0	8			
인천	1		0												0													0	0	4		
	2	0	0	0		0		0							0	0											0	0	9			
	3	0	0	0			0													0	0						0	0	8			
광주	1	0	0				0	0							0	0	0		0								0	0	10			
	2	0	0	0			0			0	0				0	0											0	0	11			
	3	0	0																								0	0	4			
		33	39	25	1	1	5	21	7	2	3	1	1	1	1	1	1	1	35	24	9	1	4	2	1	3	1	1	1	1	39	39

多様性指數는 공동주택내의 공공공간과 시설물의 갯수에 대한 합이며, 다양성지수가 가장 높은 공동주택(다양성지수:16)은 서울소재의 가락동 올림픽페밀리아파트이며(圖 3), 그의 부산소재의 삼익비치타운(圖 4)과 광주소재의 문화동 금호타운(圖 5) 등이 11로 높게 나타났다. 그러나 다양

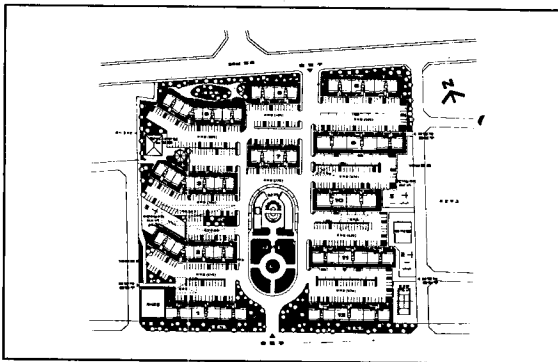
성지수가 가장 낮은 공동주택(다양성지수:3)은 서울소재의 개포동 강남아파트이며(圖 6), 그의 인천소재의 계산동 하나아파트(圖 7), 광주소재의 진원동 대주아파트(圖 8), 서울소재의 우이동 성원아파트 등이 상당히 낮게 나타났다.



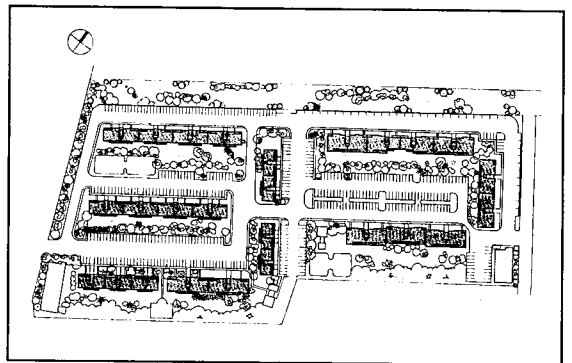
(圖 3) 올림픽페밀리아파트(多様性:16)



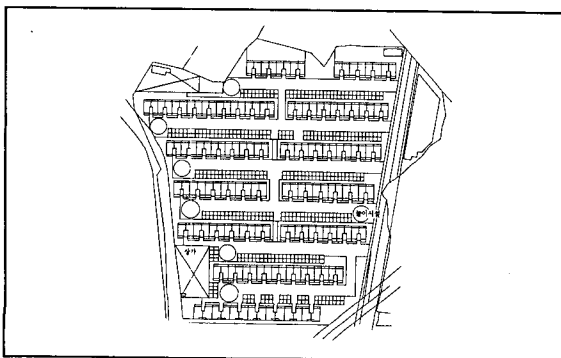
(圖 4) 삼익비치타운(多様性:11)



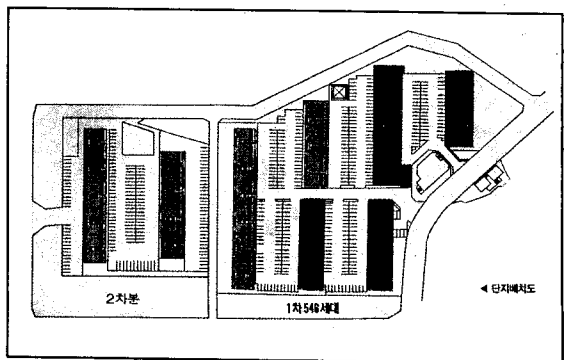
(圖 5) 금호타운(多様性:11)



(圖 6) 강남아파트(多様性:3)



(圖 7) 하나아파트(多様性:4)



(圖 8) 대주아파트(多様性:4)

토지이용과 공간과 시설물의 구성간의 관계 및 공동주택의 다양성과의 관계가 어떻게 이루어져 있는가를 알기위해 두 변수간의 相關關係(correlation)를 조사하였으며, 그 결과는 (表 4)와 같다. 공동주택의 다양성지수가 토지이용면에서는 대지면적과는 양(+)<sup>의 상관관계가 있고, 건폐율과는 음(-)의 상관관계(-0.24)에 있음을 알 수 있다. 이것은 건폐율이 높아짐으로 인해서 공동주택의 다양성이 줄어들며, 대지면적이 넓음으로 인해서 다양성이 높아진다는 것을 의미한다.</sup>

그리고 다양성지수는 공간과 시설물의 구성에 있어서 스포츠시설과는 아주 높은 양(+)<sup>의 상관관계(0.71)가 있고, 그외 어린이복지시설, 사회서비스시설과는 중간정도의 양(+)<sup>의 상관관계(0.5-0.6)가 있고, 나머지 요인들과는 낮은 양(+)<sup>의 상관관계가 있다. 이것은 공간과 시설물의 종류가 많아지면 그만큼 다양성이 높아진다는 것을 의미한다.</sup></sup></sup>

그리고 법률적 분석에 있어서 우리나라의 경우 공동주택의 토지이용과 외부공간 및 시설기준 및 규제는 住宅建設促進法, 宅地開發促進法, 都市再

(表 4) 相關關係分析의 結果

變 數	宅地 面積	建 蔽 率	空 地 率	老人 福祉 施設	兒童 福祉 施設	스 施 포 設	商業 施設	休息 施設	社會 서비스 施設
建蔽率		-0.36							
空地率		0.36	-1.00						
老人福祉施設		0.16	-0.61	0.61					
兒童福祉施設		0.27	-0.19	0.19	0.36				
스포츠施設		0.46	-0.17	0.17	0.18	0.18			
商業施設		-0.05	-0.21	0.21	0.37	0.28	0.25		
休息施設		0.07	0.23	-0.23	-0.07	0.03	0.02	0.12	
社會서비스施設		0.54	-0.19	0.19	0.15	0.41	0.11	-0.12	0.11
多樣性指數		0.53	-0.24	0.24	0.41	0.59	0.71	0.42	0.45

開發法 등에 의해 행해지고 있다.

아파트지구개발기본계획의 수립(주택건설促進法 제20조, 同施行令 제23조), 공동주택(주택건설促進法 제3조), 주택단지(주택건설기준 등에 관한 規定 제2조)에 포함된 사항은 (表 5)와 같다.

(表 5) 共同住宅의 定義와 種類 및 範圍

	定 義	種 類 와 範 圍
아파트地 區開發基 本計劃의 樹立	도시계획법에 의한 아파트지구의 지정이 있을 때에는 아파트지구개발에 관한 기본 계획을 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발계획의 명칭</li> <li>개발대상지구의 위치 및 면적</li> <li>개발계획의 개요</li> <li>지구의 구성 및 토지이용에 관한 사항</li> <li>건축물의 배치, 건폐율, 용적율, 높이, 인동거 리, 도로와의 관계 및 대지면적의 최소한도 등에 관한 사항</li> <li>중심시설의 건축계획에 관한 사항</li> <li>가로망, 공간녹지, 공급처리시설, 기타 도시 계획시설에 관한 사항</li> <li>기존건축물의 처리에 관한 사항</li> <li>개발사업의 시행계획에 관한 사항</li> </ul>
共同住宅	宅地 및 건물의 벽, 복도, 계단 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독 립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택	<ol style="list-style-type: none"> <li>아파트 : 5층이상의 주택</li> <li>연립주택 : 동당 건축연면적이 660제곱미터 를 초과하는 4층이하의 주택</li> <li>다세대주택 : 동당 건축연면적이 660제곱미 터이하인 4층이하의 주택</li> </ol>
住宅團地	주택과 부대시설 및 복지시설을 건설하거 나 설치하는 일단의 토지	



〈表 6〉 施設物の種類 및 範圍

	定 義	種 類 와 範 圍
團地內의 施設	주택단지에는 관계법령에 의한 지역 또는 지구에 불구하고 당해 지역 또는 지구 지정에 목적에 적합한 범위안에서 부대시설, 다음 각호의 복리시설과 건축법 시행령 제82조의 규정에 의한 도시계획시설에 한하여 이를 건설하거나 설치	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 입주자집회소</li> <li>2. 의료시설</li> <li>3. 일반목욕장</li> <li>4. 구매시설</li> <li>5. 생활시설</li> <li>6. 유치원, 새마을유아원, 탁아시설, 어린이놀이터</li> <li>7. 복리시설</li> <li>8. 도시계획시설인 시장과 법률 제3896호 도·소매업 진흥법 부칙 제3조의 규정에 의한 기존시장</li> <li>9. 기타 거주자의 생활복리 또는 편의를 위하여 필요하다고 인정하는 시설</li> </ol>
附帶施設	전기, 도로, 상하수도 기타 이에 준하는 시설 또는 설비	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 진입도로 : 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 기간도로로부터 주택단지의 출입구에 이르는 도로</li> <li>2. 주택단지안의 도로</li> <li>3. 기타 부대시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 주차장, 대피시설, 관리사무소, 경비실</li> <li>나. 관리사무소</li> <li>다. 조경시설, 담장, 대문, 울벽, 축대, 안내표지판</li> <li>라. 공중전화, 보안등, 소방설비, 공동시청안테나</li> <li>마. 가스공급시설, 냉난방공급시설, 공동저수시설, 공동저탄장시설</li> <li>바. 쓰레기수거시설, 오수정화시설, 분뇨정화조, 공중변소</li> </ul> </li> <li>사. 건축법 제2조 제4호 규정에 의한 건축설비</li> </ol>
福利施設	어린이놀이터, 시장, 의료시설, 공동목욕탕, 집회소, 기타 거주자의 생활 복리를 위하여 필요한 공동시설	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 구매시설 : 식품, 잡화, 의류, 완구, 문구, 서적, 운동기구, 기타 생활필수품 및 거주자의 생활편익을 위하여 필요하다고 인정되는 물품의 판매에 이용되는 시설</li> <li>2. 생활시설 :               <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 이용원, 미용원</li> <li>나. 대중음식점, 다과점, 다방, 기원</li> <li>다. 세탁소, 방아간, 생활용품수리점, 사진관</li> <li>라. 학원</li> <li>바. 기타 거주자의 생활편익을 위하여 필요하다고 인정되는 시설</li> </ul> </li> <li>3. 의료시설 : 의원, 치과의원, 한의원, 조산소, 보건소지소, 병원, 한방병원, 약국 등</li> <li>4. 주민운동시설 : 옥외·옥내운동시설, 생활체육시설, 기타 이와 유사한 시설</li> <li>5. 기타 복리시설 :               <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 유치원, 새마을유아원, 탁아시설</li> <li>나. 노인정</li> <li>다. 주민운동시설</li> <li>라. 근린공공시설</li> <li>마. 공동작업장, 아파트형공장, 사회복지관</li> <li>바. 도서실 기타 거주자의 취미활동, 종교생활, 가정의례 또는 부녀회 등의 주민봉사활동에 사용할 수 있는 시설</li> </ul> </li> <li>사. 기타 공동시설</li> </ol>
幹線施設	주택단지내의 기간이 되는 부대시설과 그 부대시설을 당해 주택단지 밖에 있는 同種의 基幹施設에 연결시키는 시설	
近隣 公共施設		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 경찰관, 파출소</li> <li>2. 동사무소</li> <li>3. 우체국</li> <li>4. 기타 근린공공시설</li> </ol>

그리고 공동주택의 종류 및 범위에 대해서는 주택건설促進法 제3조, 同施行令 제2조에 규정하고 있으며, 공동주택내의 부대시설, 복리시설, 간선시설 등과 구매시설, 생활시설, 의료시설, 주민운동시설 및 기타 시설의 종류 및 설치규정에 대해서는 주택건설促進法 제3조, 제36조, 同施行令 제35조, 주택건설기준 등에 관한 規定 제2조, 제4조, 제5조, 제4장, 제5장, 제57조, 주택건설기준 등에 관한 規則 제12조 등에 마련되어 있고, 그리고 시설의 배치 등에 관해서는 주택건설기준 등에 관한 規定 제2장 제10조, 제11조, 제12조, 대지의 조성에 관해서는 주택건설기준 등에 관한 規定 제6장에 규정되어 있으며, 시설의 종류와 범위 및 상세규정은 (表 6)과 같다.

#### IV. 분석의 종합

분석을 통해 나타난 결과를 종합하여 보면 공동주택의 다양성에 크게 영향을 주는 요인으로는 토지이용형태와 공간 및 시설물의 다양한 구성, 이 두가지로 나누어 볼 수 있다. 이러한 두가지 요인의 상호관계에서 대지면적이 넓고, 공지를 즉 공지면적이 넓을수록 공공공간과 시설물의 다양성지수는 높아질 가능성이 크다는 것을 알 수

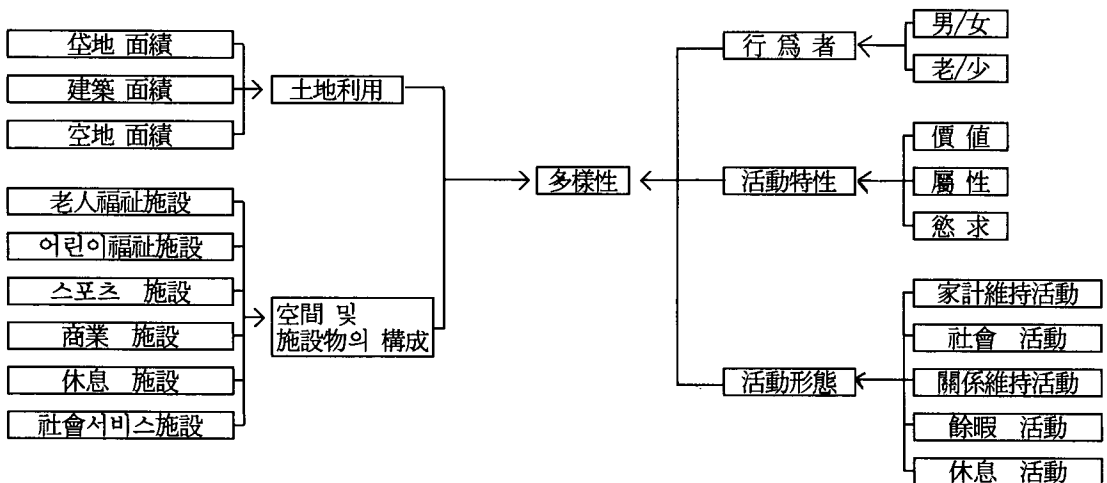
있다.

그리고 옥외공간 및 시설물의 구성에서 다양한 종류의 시설들이 설치되어 있음으로써 공동주택의 다양성을 높여줄 수 있는 가능성이 크다는 것도 알 수 있다. 이러한 관계를 구조적인 형태 (structure)로 나타내보면 (圖 7)과 같다.

그리고 법률적 내용분석을 통해 나타난 결과는 단지내 시설의 종류는 다양하게 규정하고 있으나, 그러한 시설의 설치의무규정은 미약해 보이고, 또 시설물의 면적과 개소에 대한 구체적 규정에 관한 내용이 미약하다. 이러한 법적 규정으로는 실제 공동주택의 건설에 있어 다양한 시설의 설치를 기대할 수 없으며, 법적 구속력을 가지고 건설업체로 하여금 이행할 수 있도록 할 수 있는 감리 및 감독권한이 미약하게 됨으로 인해 주민들의 다양한 활동체계를 만족시킬 있는 여러 가지 시설마련에 대처하지 못하게 된다.

#### V. 결론

공동주택내에 살고 있는 개개의 주민과 가정은 가계유지활동, 사회활동, 사회적 관계유지활동, 여가활동, 휴식 및 건강이완 활동 등과 같은 다양한 활동을 통해 매일의 삶(life-cycle)을 꾸려나



(圖 7) 多樣性에 影響을 미치는 要因들의 構造的 關係

가고 있기 때문에 공동주택은 이러한 다양한 활동을 수용할 수 있도록 토지이용의 적절한 배분과 함께 다양한 공간과 시설물을 설치하여야 한다.

공동주택에 있어 다양성을 높일 수 있는 방안은 첫번째, 계획·설계상에 있어 공동주택단지는 다양한 행위자, 그들의 특성, 다양한 활동을 수용할 수 있도록 토지이용상 기능적으로 적절하게 배분되어야 하며, 기능과 일치된 외부공간과 시설물을 계획하고 설계하여야 한다.

두번째, 법률적 그리고 제도적으로 공동주택의 공간과 시설물의 설치규정과 규제내용을 좀더 인간의 다양한 활동의 수용과 주택문화의 질적 개선을 도모할 수 있는 방향으로 상세하게 다루어지고 수정되어야 한다. 이러한 법률적 내용의 강화는 다양한 시설의 도입을 유도할 수 있는 제도적 장치가 될 수 있다.

세번째, 설계적인 측면에서 공익을 제공해줄 수 있는 토지이용배분과 시설물공급이 바람직하게 유도되도록 설계되어야 한다. 그러므로 단지 설계에 있어서 설계지향적 접근법은 활동체계와 공간의 질에 대한 정보를 활용해야만 한다.

그리고 앞으로 설계상에서 요구되는 설계원리와 표준에 대한 구체적인 연구가 세부적으로 이루어져야 하며, 이러한 설계원리와 표준을 지지할 수 있는 법률적, 제도적 보완장치에 대한 세부적인 연구가 있어야 할 것이다.

### 참 고 문 헌

1. 丘在午(1981) 「건축의 외부공간에 관한 연구」, 연세대 석사논문
2. 김동환(1985) 「고밀도 주거단지에 대한 녹지공간의 극대화 방안」, 한양대 환경과학 석사논문
3. 김승희(1987) 「아파트 매개영역의 개선방향에 관한 연구」, 서울대 석사논문
4. 김윤제(1985) 「건축물 외부공간의 구성에 관한 연구」, 인하대 석사논문
5. 김재영(1986) 「과천 아파트단지의 외부공간분석에 관한 연구」, 국민대 석사논문
6. 金學範(1981) 「집합주택단지 외부공간 이용의 활성화 방안에 관한 연구」, 서울대환경 석사논문
7. 金亨烈(1983) 「공동주택단지 주민들의 커뮤니티시설에 관한 연구」, 조선대 석사논문
8. 朴允金(1984) 「아파트단지내 幼兒의 외부생활공간 실태에 관한 연구」, 부산대 석사논문
9. 박혜선(1987) 「아파트 서어비스 공간계획에 관한 연구」, 연세대 석사논문
10. 변영일(1989) 「집합주거 단지내의 외부공간에 관한 연구」, 영남대 석사논문
11. 신승우(1985) 「아파트 단지내 녹지공간구성에 관한 연구」, 한양대산업 석사논문
12. 禹善五(1984) 「집합주거 단지내의 외부공간에 관한 연구」, 고려대 석사논문
13. 윤세형(1983) 「도시아파트의 외부공간계획에 관한 연구」, 서울대 석사논문
14. 尹在雄(1981) 「아파트 단지내 옥외 공동시설의 구성 실태와 주민들의 의식조사」, 영남대 석사논문
15. 이승호(1987) 「집합주거 단지내 외부공간의 위계와 설계방법 연구」, 명지대 석사논문
16. 李贊寧(1983) 「공동주택 단지내 외부공간에서의 생활행위에 관한 연구」, 한양대 석사논문
17. 임종대(1985) 「집합주택 외부공간의 계획기법에 관한 연구」, 성균관대 석사논문
18. 전진근(1981) 「도시연립주택의 외부공간 구성에 관한 연구」, 연세대 석사논문
19. 전한중(1987) 「집합주택 주거자들의 주생활에 관한 연구」, 한양대 석사논문
20. 정경석(1987) 「보행자 전용도로를 매체로 한 공동주택단지의 외부공간계획에 관한 연구」, 서울대 석사논문
21. 최권중(1984) 「아파트단지의 옥외 휴식공간이용에 관한 연구」, 연세대산업 석사논문
22. 최재영(1985) 「아파트단지의 住棟배치에 의한 토지이용에 관한 연구」, 한양대산업 석사논문